



ANDALUCÍA · INTERIOR

## Jaén

Descartar

Margen financiero negativo hace inviable el cambio de uso en Jaén

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

PGOU de Jaén permite cambios de uso en casco histórico y ensanche, pero requiere licencia específica y cumplimiento de habitabilidad andaluza. Sin datos PGOU concretos, incertidumbre alta.

C+

### Luz natural

confianza 55

Trama urbana densa en casco histórico y ensanche limita fachada libre. Locales en planta baja con fachada a calle ancha tienen potencial; interiores de manzana, muy comprometidos.

B-

### Ratio útil

confianza 58

Edificación típica de ciudad media andaluza: plantas bajas con alturas de 3-4m permiten redistribución razonable. Riesgo de pilares estructurales y patios interiores reducidos.

B-

### Estatutos

confianza 42

Ciudad con comunidades de propietarios consolidadas. Estatutos suelen requerir mayoría cualificada para cambio de uso. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo moderado-alto.

C+

### Margen obra

confianza 72

Precio vivienda Jaén ~1.100-1.300 €/m<sup>2</sup>. Local asumido ~35% inferior (~750-850 €/m<sup>2</sup>). Coste obra 900-1.200 €/m<sup>2</sup>. Margen neto negativo o nulo: operación financieramente muy estrecha.

C-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	113.457 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	8,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	107 días/año

ENCAJA SI

- IPV interanual fuerte (+12,4%) indica mercado en revalorización
- Ciudad de tamaño medio con demanda residencial estable (~113k hab)
- Clima soleado favorece habitabilidad si se garantiza ventilación cruzada

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda demasiado bajo para absorber coste de obra
- Margen financiero negativo o nulo en escenario base
- Trama urbana densa limita iluminación natural en locales interiores

- Riesgo urbanístico y de estatutos elevado sin datos PGOU confirmados

#### RIESGOS A VIGILAR

- Coste de obra supera el diferencial precio local-vivienda: pérdida patrimonial directa
- PGOU puede exigir condiciones de habitabilidad (patios, ventilación) difíciles de cumplir en planta baja densa
- Calor extremo (107 días >30°C, 67 días >35°C) exige climatización robusta que encarece la obra y los gastos corrientes
- Comunidad de propietarios puede bloquear el cambio de uso con mayoría cualificada
- Mercado de alquiler residencial en Jaén con rentas bajas limita también la vía yield

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (oficial)

---

Informe orientativo: NO constituye asesoramiento legal, urbanístico, técnico ni financiero. La viabilidad urbanística y los estatutos son estimaciones — confírmalos con el ayuntamiento y un técnico antes de comprar. habitalocal es editorialmente independiente, sin afiliados. El esquema 3D y las notas de armonización son orientativos.